

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 25 mars 2011
(convocation du 14 mars 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mars Deux Mil Onze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick,
Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard,
Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas,
M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max,
Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise,
M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE
FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita,
M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal,
M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas,
M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric,
M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine,
M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL
KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette,
M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques,
M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck,
M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques,
M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude,
M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel,
M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole,
M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 11 h 40	M. DUCASSOU Dominique à Mme TOUTON Elisabeth
M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12 h 15
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude	M. LOTHAIER Pierre à M. DUPOUY Alain
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard	M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal à partir de 11 h	M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole
M. MAURRAS Franck à M. SOUBABERE Pierre	M. PEREZ Jean-Michel à M. ROUYEYRE Matthieu
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard	M. POIGNOGNEC Michel à M. PUJOL Patrick à partir de 11 h
Mme BONNEFOY Christine à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 11 h	M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. BOUSQUET Ludovic à Mme FAYET Véronique	M. REIFFERS Josy à Mme BREZILLON Anne
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier	M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine
Mme CHAVIGNER Michèle à M. QUERON Robert	M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda
Mlle COUTANCEAU Emilie à Mme BOST Christine	M. SENE Malick à Mme FAORO Michèle
M. DAVID Yohan à M. SOLARI Joël	M. SIBE Maxime à M. GAÜZERE Jean-Marc
Mme DESSERTINE Laurence à Mme PIAZZA Arielle	

LA SEANCE EST OUVERTE

**Convention de programmation entre la CUB et Aquitanis 2011-2016 - Décision -
Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre du projet métropolitain et des nouveaux enjeux posés par la réalisation d'une métropole millionnaire, il y a la réalité de la production de logements.

Actuellement, celle-ci est de l'ordre de 5000 à 7000 logements par an, il convient pour répondre aux objectifs d'une agglomération recentrée, diversifiée et accessible à l'ensemble des ménages, d'accroître singulièrement cette production pour atteindre une production de 9 à 10 000 logements par an dont au moins 3600 logements sociaux, PLUS et PLAI.

Cette production, au-delà du quantitatif, doit répondre à certains préalables qualitatifs. Il s'agit de changer notre modèle urbain et de concilier habitat avec emploi, déplacement, nature et l'ensemble des aménités urbaines (services, équipements, culture...).

Pour cela, il convient donc que tous les acteurs du territoire se projettent ensemble vers l'avenir afin de construire des horizons partagés par la mise en synergie des volontés, compétences et moyens. Cela repose notamment sur des partenariats actifs entre la CUB et les acteurs du logement.

Cela repose particulièrement sur l'Office Public de l'Habitat communautaire Aquitanis.

Avec un parc de 15 900 logements sociaux et une production annuelle d'environ 350 logements par an, Aquitanis est l'un des acteurs majeurs du logement social de l'agglomération, mais, dans un contexte économique national et local en mutation, les conditions financières de son intervention sont remises en question.

En effet, le développement de l'offre nécessite de plus en plus l'utilisation de fonds propres et l'amélioration du patrimoine, basé sur un recours à l'emprunt très important, pose à Aquitanis de réelles difficultés financières, comme l'a souligné le rapport de la MILOS de novembre 2009.

Dans le même temps, les projets communautaires sont particulièrement ambitieux, c'est pourquoi le maintien d'un acteur majeur du logement adossé par ailleurs à notre établissement est essentiel pour atteindre les objectifs de production.

Dans ce cadre, afin de permettre à Aquitanis d'accroître sa production à un seuil suffisant, il convient de l'aider, d'une part, à se structurer en conséquence, d'autre part, à soutenir l'effort de production complémentaire. A défaut, et au regard de sa situation financière, Aquitanis ne serait pas en capacité d'augmenter sa production au bon niveau (850 logements par an) à un coût de production adapté à la réalité du marché ni même d'adapter son patrimoine aux normes du Grenelle de l'environnement.

Il manquerait donc un partenaire essentiel à l'atteinte des objectifs. Ceux-ci ne pouvant être atteints que par les efforts collectifs de l'ensemble des bailleurs publics et privés, sachant qu'Aquitanis ne bénéficie pas, comme les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) des fonds complémentaires actuels du 1 %.

Il est donc proposé une convention particulière de 6 ans.

1 – Les objectifs et engagements

Ceux-ci concernent deux axes essentiels :

1. La production d'une offre nouvelle,
2. L'adaptation du parc existant.

1 – S'agissant de l'offre nouvelle, Aquitanis s'engage à porter sa production à 857 logements locatifs sociaux par an et une centaine de logements en accession sociale. Cette ambition repose sur notre capacité commune à mobiliser et disposer de foncier opérationnel à court et moyen terme. Un foncier dont le prix devra être maîtrisé pour être en adéquation avec le coût du logement social.

Cela exige donc un travail partenarial précis, tant dans la recherche de foncier, que dans l'étude d'outils spécifiques à la maîtrise des coûts.

2 – S'agissant de l'adaptation du parc existant, il concerne 2 590 logements et vise à améliorer non seulement la valeur d'usage des logements pour les locataires mais également à contenir l'évolution des charges.

A ce titre, l'adaptation du parc portera tant sur la réhabilitation des logements que sur le renouvellement urbain, la mise en sécurité des ascenseurs et la mise en place du tri sélectif.

Certains quartiers, tel le Grand Parc, Blaise Pascal et Pascal Lafargue feront l'objet d'efforts particuliers.

L'ensemble de ces projets sera réalisé en tenant compte aussi bien du fonctionnement urbain que du contexte environnemental, de la qualité architecturale ou de la valeur d'usage des logements (surface...).

Enfin, Aquitanis s'engage à maintenir et développer une véritable politique sociale, notamment par l'encadrement de la hausse des loyers, limitée à l'évolution de l'indice de révision des loyers sur la période 2011-2013 et le développement d'une politique d'attribution concertée afin d'améliorer l'accueil des populations modestes et démunies.

Cet engagement d'accueil, afin d'éviter tout phénomène de stigmatisation sociale repose sur la mise en place d'une politique de peuplement qui sera concrétisée dans une charte à réaliser en 2011-2012 et réitérée dans le PLH révisé.

2 – La contrepartie financière communautaire

La CUB s'engage au-delà de son aide classique au logement à verser des subventions d'équipement à Aquitanis, chaque année, de 2012 à 2018, après examen de l'activité et du compte de résultat de l'exercice précédent, en fonction des besoins justifiés en fonds propres. Cette justification sera appréciée tant à partir du démarrage réel des travaux (Ordre de service) que de leur exécution (Procès verbal de réception sans réserves), en vérifiant la capacité d'Aquitanis à prendre en charge sa participation sur les fonds propres dégagés par son exploitation.

Les objectifs de production pourront être ajustés au regard notamment des disponibilités foncières.

Pour cela, Aquitanis fournira l'inventaire des fonds propres consommés par ses activités de développement, de réhabilitation et de maintenance, en précisant la part de fonds propres provenant de l'excédent d'exploitation et de la reprise de dotations aux gros entretiens et grosses réparations.

Le montant de ces subventions se répartit en deux axes :

- Une aide à la production d'un montant de 45 003 000 € sur la période pour la production de 3000 logements dont 1800 logements supplémentaires correspondant à l'engagement d'Aquitanis d'accroître sa production de 557 logements à 850 logements,
- Une aide à la réhabilitation – adaptation du parc d'un montant de 44 602 180 € pour 2 590 logements à réhabiliter.

L'effort financier de la Communauté Urbaine sera à intégrer dans le PPI 2012/2016, dont les travaux de mise à jour interviendront avec les services à partir de juin et se poursuivront dans le cadre des conférences budgétaires au mois de septembre prochain.

Il est proposé que cet effort financier, donne lieu, le moment venu, au vote d'une autorisation de programme/crédits de paiement, à hauteur du montant précité de 89 605 180 €.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération communautaire n°2001/1186 en date du 14/12/2001 approuvant le PLH,

Vu la délibération communautaire n°2003/0133 en date du 28/02/2003 adoptant l'avenant au PLH,

Vu la délibération communautaire n°2007/0545 en date du 13/07/2007 approuvant le PLH modifié,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que les engagements communautaires en faveur du développement équilibré des territoires favorisant une offre rapide de logements locatifs conventionnés suffisante et adaptée doivent se poursuivre,

CONSIDERANT que l'atteinte de ce but repose sur le développement d'un partenariat actif entre la CUB et les acteurs en matière de logement social,

CONSIDERANT qu'Aquitanis est l'outil privilégié de la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat et de développement social urbain,

DECIDE

Article 1 : Le président est autorisé à signer la convention ainsi que tous les documents nécessaires à sa bonne exécution.

Article 2 : Les crédits correspondants seront insérés dans le Programme Pluriannuel d'Équipement 2012/2018, dont les travaux de mise à jour interviendront cette année dans le cadre de la préparation budgétaire 2012. L'aide financière visée par la présente convention, donnera lieu, le moment venu, à l'ouverture d'une autorisation de programme/crédits de paiement (AP.CP) inscrite sur une ligne budgétaire restant à créer. Celle-ci sera spécifiquement dédiée à l'aide financière visée par la présente convention et uniquement pour la durée de cette dernière, soit 6 ans.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Mme LACUEY ne prend pas part au vote

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mars 2011,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
14 AVRIL 2011

PUBLIÉ LE : 14 AVRIL 2011

M. VÉRONIQUE FAYET

